

1. April 2025
76. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2025



„ALLE LÖSUNGSANSÄTZE FÜR KOSTENGÜNSTIGEN
WOHNUNGSBAU LIEGEN SEIT LANGEM AUF DEM TISCH“

INTERVIEW MIT JÖRG MÜNNING

BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2025

„ALLE LÖSUNGSANSÄTZE FÜR KOSTENGÜNSTIGEN WOHNUNGSBAU LIEGEN SEIT LANGEM AUF DEM TISCH“

Seit mehr als 12 Jahren wirkt Jörg Münning bei der LBS Nordwest, seit 2014 als Vorstandsvorsitzender. Darüber hinaus hat er als Konferenzvorsitzender der LBS-Gruppe für das Wohl und Wehe des Bausparens gestritten und die partnerschaftliche Zusammenarbeit der Landesbausparkassen auf Bundesebene geprägt. Davor war er viele Jahre in einer Sparkasse aktiv. Jörg Münning hat also zweifelsohne vieles gesehen und hat ein gutes Gespür für Entwicklungen. Wenn ein so erfahrener Praktiker ein flammendes Plädoyer für mehr Wohneigentum und eine neue, andere Wohnungsbaupolitik hält, lohnt es sich, genau hinzuhören. Es sind viele Punkte, die er im Interview mit Immobilien & Finanzierung anspricht. Viele sind nicht neu, was aber nur unterstreicht, wie groß das Umsetzungsproblem in Deutschland mittlerweile geworden ist. Mit Blick auf die (Landes-)Bausparkassen sieht er vor allem das Heranführen der jungen Generationen an den Vorsorge- und Spargedanken als große Aufgabe und Herausforderung.

Red.

Die LBS Nordwest hat nach der Fusion das Ziel formuliert, die produktivste Bausparkasse werden zu wollen: Was genau verbirgt sich hinter dieser Aussage, das klingt nach mächtig viel Arbeit?

In der Tat wollen wir im Planungszeitraum von fünf Jahren wieder dahin kommen, dass jeder Mitarbeitende rechnerisch wie vor der Fusion mindestens 4000 Verträge bearbeitet, derzeit sind es rund 3400. Zusätzlich hat sich die LBS Hessen-Thüringen vor Jahren dafür entschieden, ihr Spargeschäft komplett von uns bearbeiten zu lassen.

Wir arbeiten aktuell mit sehr hoher Priorität an weiteren Vereinfachungen in den Kundenprozessen, sowohl in der gemeinsamen Marktbearbeitung von LBS und Sparkassen wie auch für die interne Weiterverarbeitung. Beispiele sind elektronische Formulare auf lbs.de oder die Möglichkeit, Verträge und Anträge elektronisch zu unterzeichnen. Dabei denken wir auch an bankspezifische Einsatzgebiete für KI-Lösungen wie bei der Texterstellung oder Chat-Funktionen. Natürlich immer in enger Zusammenarbeit mit der Finanz Informatik

und der vermehrten Nutzung von Standards im Sparkassen-Verbund, um so die Zukunftsorientierung unseres IT-Betriebs abzusichern.

Der Kollege Stefan Siebert von der LBS Süd sagte kürzlich, dass es eigentlich keiner weiteren Konsolidierung bei den Landesbausparkassen bedürfe, da auch die Gefahr bestehe, mit immer größeren Instituten die Nähe zu Sparkassen zu verlieren. Teilen Sie diese Einschätzung?

Es gibt tatsächlich aktuell keine Pläne. Die drei Landesbausparkassen, die 2023 durch Fusion entstanden sind, haben derzeit noch genug mit den Nacharbeiten zu tun. Wir sind da mit der bereits 2023 abgeschlossenen technischen Fusion am weitesten. Man darf in solchen Prozessen die unterschiedlichen Unternehmenskulturen nicht außer Acht lassen und muss den Mitarbeitenden genügend Zeit geben, zusammenzuwachsen.

Zudem haben wir in der LBS NordWest mit unseren Eigentümern sehr frühzeitig die Weichen gestellt für meine Nachfolge: Frank Demmer ist bereits Ende letzten Jahres gewählt worden, das ermöglicht eine ruhige Übergabe und vermittelt den Mitarbeitenden letztlich auch Sicherheit.

Im Übrigen darf man nie vergessen, dass wir in der LBS-Gruppe bereits seit vielen Jahren mit einem einheitlichen IT-System und einer gemeinsamen Marke operieren.

Und es sind weitere Kooperationen in der Gruppe denkbar, ohne dass gleich ganze Unternehmen fusionieren müssen. Fusionen sind ab einer gewissen Größenordnung mit einem enormen Aufwand verbunden, zumal wenn zwischen den Standorten mehrere hundert Kilometer liegen. Grundsätzlich wird sich natürlich niemand Gesprächen verschließen, wenn sie sich wieder ergeben sollten, aber es steht keine LBS unter Druck, fusionieren zu müssen.

Wie schätzen Sie derzeit die Situation der Landesbausparkassen im Allgemeinen und der LBS Nordwest ein?

Die Branche hatte 2022 durch den abrupten Zinssprung ein exorbitant hohes Neugeschäft. Das hat sich jetzt nivelliert, insofern sind wir nicht unzufrieden. Die Zinsen bleiben volatil und die Absicherung der Anschlussfinanzierung damit ein wichtiges Thema.

„Wir arbeiten aktuell mit sehr hoher Priorität an weiteren Vereinfachungen in den Kundenprozessen.“

ZUR PERSON

JÖRG MÜNNING

Vorstandsvorsitzender der LBS NordWest, Münster und Hannover



Foto: LBS NordWest

Die EZB hat meiner Ansicht nach den Zeitpunkt der Zinsanhebungen sehr lange verpasst, die Nachwehen sind beispielsweise bei den Wertpapieren jetzt noch zu spüren. Wenn ich mir die aktuelle Entwicklung ansehe, befürchte ich, dass sich das genau in die andere Richtung gerade wiederholt: Die EZB hat am 6. März den Leitzins zum sechsten Mal gesenkt, die Entwicklung etwa des für uns relevanten Midswaps geht aber sprunghaft genau in die andere Richtung. Ich sehe überhaupt keine Anhaltspunkte für sinkende Zinsen, es sei denn, die EZB möchte erneut Konjunkturprogramme für einzelne Staaten machen.

Das generelle Ziel, die Inflation um die zwei Prozent zu halten, wird unter den Rahmenbedingungen von US-Zöllen, den Milliarden-Programmen für Sicherheit und Infrastruktur sowie den Tarifabschlüssen nicht zu halten sein. Die EZB müsste also

längst wieder gegensteuern. Es kann gar nicht anders sein, als dass die Zinsen steigen, das wirkt sich dann wieder auf das Bauspargeschäft aus – mehr Ruhe und Kontinuität wären allerdings für alle Seiten von Vorteil.

„Es sind weitere Kooperationen denkbar, ohne dass gleich ganze Unternehmen fusionieren müssen.“



Was sind die größten Herausforderungen aus Ihrer Sicht?

Vor allem: vertrieblisch erfolgreich zu sein. Mit dem aktuellen Finanzierungsgeschäft sind wir ganz zufrieden, aber das Heranführen der ohne Zinsen großgewordenen GenZ an den Gedanken des Vorsparens für das Wohneigentum bleibt anspruchsvoll. Das Gleiche gilt für die überbordende Regulatorik: Wir dürfen den nationalen Blick bei der Beaufsichtigung nicht außer Acht lassen, denn es gibt immer noch ein gut funktionierendes deutsches Bausparkassengesetz und das Bausparen ist ein in sich abgesichertes System. Hier wünsche ich mir durchaus mehr Selbstbewusstsein bei den nationalen Aufsichten.

Zinsmanagement ist unser Job: Wir garantieren Kunden heute mit Abschluss eines Bausparvertrages den Darlehenszins, der bei Auszahlung in vielen Jahren gilt. Diese Aussteuerung betreiben wir erfolgreich seit bald 100 Jahren, wir haben sie in der Niedrig- und Negativzinsphase geschafft und auch nach dem letzten Zinssprung vor zwei Jahren. Die – positive – Trägheit unse-

„Der aufgestaute Wohnungsbedarf bleibt auf absehbare Zeit ein Riesenproblem und unnötiger Unruheherd.“

res Geschäfts muss bei Stresstests und ähnlichen, teilweise überzogenen Anforderungen an uns berücksichtigt werden. So müssen wir beispielsweise mit annähernd 10 Mitarbeitenden jährlich an die 200 Szenarien durchrechnen, das ist eindeutig Überregulierung. Aufsichtsrechtlich wird zudem vieles nur nach Größe geregelt, obwohl sich die Relevanz und das risikoarme Geschäftsmodell nicht ändern, nur weil zwei Institute fusionieren.



Wer sind mittlerweile die größten Konkurrenten für die Lan-

desbausparkassen? Sind es klassische Banken oder Sparkassen, ist es das Internet?

Durch unsere Partnerschaft in der S-Finanzgruppe sind wir hier grundsätzlich gut aufgestellt. Aber natürlich müssen wir immer noch enger zusammenarbeiten. Insbesondere müssen wir als LBSsen weiter den Prozessen der Sparkassen folgen, deshalb sind wir beim

DSGv bei allen relevanten Entwicklungsschritten beteiligt. Im Immobilienvertrieb hatte unsere Tochter, die LBS Immobilien Nordwest, im vergangenen Jahr ein Rekordergebnis, was wiederum Grundlage für unser Finanzierungsgeschäft ist. Das Modernisierungsthema ist aufgrund der aktuellen politischen Entwicklungen gerade etwas zurückgefallen. Aber dass wir im Gebäudesektor, der für ein Drittel des CO₂-Ausstosses verantwortlich ist, weiterhin sehr viel tun müssen, steht außer Frage. Hier gibt es eine Kooperation mit einem Energieberater Netzwerk.

Zur Anbindung der freien Vermittler haben wir bereits vor Jahren die Plattform „Forum“ gegründet, die mittlerweile von der LBS-Gruppe sehr erfolgreich getragen wird – alles Beispiele dafür, dass wir Interessen da abholen, wo sie Lösungen suchen, und sie dem Sparkassenverbund zuführen. Jüngstes Beispiel ist unser gemeinsames Engagement bei der „Flow Factory“. Das ist eine Kooperation zwischen der Universität Münster und der Sparkassen-Finanzgruppe, die sich als Ideenschmiede für Effizienzsteigerung und Produktinnovation im Rahmen der künstlichen Intelligenz versteht. Letztlich geht es darum, durch Prozesseffizienz den Kundennutzen mit bestmöglichen Konditionen zu steigern.



Die Leitzinsen sinken derzeit wieder, trotzdem verharren die Zahlen bei den Darlehenszusagen auf recht niedrigem Niveau. Sind die Menschen noch zu verunsichert?

Unsere kollektiven Bewilligungen gingen 2024 um fast ein Viertel nach oben, und das war auch schon 2023 so. Der beste Beweis dafür, dass das Geschäftsmodell

Bausparen bei markt- und nicht politik-gesteuerten Bedingungen sehr gut funktioniert. Aber die Verunsicherung durch den schnellen Zinsanstieg, der Energiekrise und der geopolitischen Entwicklungen hat natürlich Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft. Da müssen wir alle Überzeugungsarbeit leisten, denn das ist in erster Linie ein psychologisches Problem.



Besonders der Neubau krankt seit Jahren, ist das schon ein strukturelles Problem?

Mittlerweile ist es das fast. Ich wundere mich, dass immer noch Neubauziele von 300 000 bis 400 000 Wohnungen hochgehalten werden, obwohl jeder wissen kann, dass das unter den gegebenen Rahmenbedingungen niemals umsetzbar ist. Im laufenden Jahr werden wir möglicherweise

„Wir dürfen den nationalen Blick bei der Beaufsichtigung nicht außer Acht lassen.“

unter 200 000 neu gebauten Wohnungen bleiben, die Baugenehmigungen haben den niedrigsten Stand seit 15 Jahren erreicht.

Die Ursachen sind bekannt, angefangen von hohen Grundstückspreisen und Erwerbskosten über extreme Auflagen und Bearbeitungszeiten bis hin zum Fachkräftemangel und überzogenen Ansprüchen auch im energetischen Bereich. Hier moderat herunterzugehen hat einen größeren Entlastungseffekt für den Klimaschutz als wenn gar nichts mehr passiert. Alle Lösungsansätze für kostengünstigen Wohnungsbau liegen seit langem auf dem Tisch, aber die entscheidenden Umsetzer finden nicht zusammen. Das zeigt sich schon in der ständig wechselnden Ausstattung und Zuordnung des Bauresorts. Wir müssen sowohl den sozialen Wohnungsbau als auch das Wohneigentum stärken. Der aufgestaute Wohnungsbedarf bleibt auf absehbare Zeit ein Riesenproblem und unnötiger Unruheherd.



Die Folge sind immer höhere Mieten und schon wieder steigende Preise für Wohneigentum, wo soll das hinführen? Wie beurteilen Sie diese Entwicklung auch mit Blick auf das Thema Alter und Altersvorsorge?

Alle Bausparkassen setzen sich seit jeher für mehr Wohneigentum und den nachweislichen Entlastungseffekt für den Mietsektor ein. Auch der positive Effekt für die Vermögensbildung und private Altersvorsorge ist hinlänglich beschrieben. Stattdessen hatten wir wiederum eine Legislaturperiode, in der hier nichts passiert ist, obwohl wir so dicht vor einer Lösung standen.

„Ich habe den Eindruck, dass die Bundespolitik oft vom Einfluss der „Berliner Blase“ geprägt ist.“

Die skandinavischen Länder machen es vor, wie es funktionieren kann, ohne ausschließlich auf renten- und kapitalmarktunterlegte Produkte zu setzen. Dort gibt es ein ganz klares Bekenntnis zum Wohneigentum. Ich weiß, wir haben viele wichtige Themen, aber wir müssen endlich gezielt an der Lösung der Altersvorsorgefrage arbeiten. Und dabei muss das Wohneigentum als beliebteste Form der Altersvorsorge eine ganz wichtige Rolle spielen.

 **Sie sagten einmal, es sei wichtig, dass der Wohnungsmarkt nicht in einigen Großstadt-Gegenden zu einer reinen Investoren-Party wird. Besteht die Gefahr immer noch?**

Ich habe den Eindruck, dass die Bundespolitik oft vom Einfluss der „Berliner Blase“ geprägt ist. Aber Berlin ist überhaupt nicht repräsentativ für die Situation in Deutschland, auch in anderen großen Städten nicht. Die Wohneigentumsquote in Berlin liegt bei gerade einmal 15 Prozent. Es wird viel zu viel bundespolitisch durch die Perspektive der Berliner Brille gesehen, andere Städte oder gar ländliche Regionen bleiben weitestgehend unberücksichtigt.

 **Was müsste die Politik aus Ihrer Sicht tun?**

Neben allen anderen Problemen brauchen wir ein ganz klares Bekenntnis zum Thema Wohneigentum, so wie es übrigens in den

meisten Parteiprogrammen vor der Wahl enthalten war. Beispiel Norwegen, hier wird der Erwerb durch drei simple Dinge erleichtert: die Begrenzung des notwendigen Eigenkapitals, deutlich niedrigere Nebenkosten – Stichwort: Grunderwerbsteuer – und die Möglichkeit des Schuldzinsabzugs bei der Steuer.

Darüber hinaus müssen wir die jungen Familien beim Eigenkapital mehr unterstützen und aufpassen, dass wir die gut gemeinten Förderprogramme nicht durch völlig überzogene Auflagen gleich wieder kaputt machen. Das macht man eigentlich nur, wenn man das Eigentum gar nicht wirklich möchte. Wenn ich wirklich mehr Wohneigentum in Deutschland haben und die Menschen dahin bringen will, dass sie etwas für sich selbst tun, dann muss ich ernsthafte und verlässliche Unterstützung anbieten.

Mein dringender Appell: Bezieht die Praktiker bei der Konzeption ein! Lasst uns gemeinsam analysieren, warum es bisher nicht klappt, und schauen, was die Menschen wirklich brauchen, um ihr Ziel zu erreichen.
